

secondo lato, sottile, della forma ad L risulta inglobato e fa parte integrante in parte di una corsia carrabile asfaltata della Via Gramsci, mentre la restante parte costituisce il marciapiede che costeggia la sede stradale carrabile della stessa Via Gramsci partendo dall'angolo Sud Est della recinzione della struttura scolastica esistente alla Via Gramsci n.30 fino all'incrocio tra la stessa Via Gramsci e la Via Contardo Ferrini, ( Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°2.D e n°9.D ).- Il primo lato della forma geometrica ad L del lotto di terreno di cui trattasi, che ha larghezza uniforme di m. 8.95 circa ed è perpendicolare alla Via Gramsci, attualmente costituisce la sede stradale di un tratto di viabilità di Piano di Lottizzazione che si sviluppa in direzione perpendicolare alla Via Gramsci partendo dall'angolo Sud Est della struttura scolastica sopra descritta fino al lato del confine Ovest del Lotto di terreno stesso .- La strada sopra citata è costituita da una sede carrabile asfaltata a due corsie di marcia avente una larghezza complessiva di m. 6.15 che è dotata su entrambi i lati longitudinali di marciapiedi aventi una larghezza di m. 1.40 cadauno.- ( Cfr. Allegato n°3.D - foto n°1.D, n°3.D, n°4.D, n°5.D e n°6.D ).-

Lo stesso immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come “ Zona Residenziale di Espansione C2 “ nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano ( BR ), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28

della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.- L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.IIIa n.159 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ).-

Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità del debitore**, per la sua quota di proprietà, e degli altri intestati, e, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta, la proprietà dello stesso immobile dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-

#### **4.2.E - Stato di possesso dell' immobile**

A seguito dei sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali è stato rilevato che **il Lotto di Terreno**, oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), nei pressi del cancello di ingresso ubicato alla Via C. Ferrini n.39, (di fronte al civico n.54), (Cfr. Allegato n°4.E), e riportato nel C.T. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.36, part.IIIa n.167, (Cfr. Allegato n°6.E), attualmente è adibito a porzione di marciapiede pedonale a dotazione della Via Contardo Ferrini.-

Il suddetto immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come " Zona Residenziale di Espansione C2 " nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i

proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano ( BR ), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28 della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.- L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.IIa n.167 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ).-

Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità del debitore**, per la sua quota di proprietà, e degli altri intestati, e, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta, la proprietà dello stesso immobile dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-

### **4.3 - Vincoli ed oneri gravanti sugli immobili**

#### **4.3.1 - Vincoli a carico dell'acquirente .-**

Oltre alle domande giudiziali relative al presente procedimento esecutivo alla data della trascrizione del Pignoramento emergono, per **tutti i beni pignorati** relativi alla presente relazione di Perizia, ulteriori Atti Pregiudizievoli relativi ad altre procedure in corso così come riportato nel Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 Comma 2 C.P.C., (Cfr. Allegato n°10), attestato dal Dr. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con studio in Bisignano (CS), Via Moccone n.79, e dettagliatamente di seguito riportato, per ciascuno dei beni pignorati, al punto 4.3.2 .-

#### **4.3.1.A - Vincoll a carico dell'acquirente .-**

-Relativamente al bene pignorato "**Lastricato Solare**", oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, ( BR ), alla Via Dell'Energia, Piano Primo, ( Cfr. Allegato n°4.A ), e riportato nel C.F. del Comune di Fasano (BR) al Foglio n.21, part.IIa n.469, sub19, (Cfr.Allegato n°7.A ed Allegato n°8.A), dai sopralluoghi effettuati è emerso lo stato dei luoghi di seguito descritto.-

**1)** Tale immobile **non** è dotato di alcun mezzo, struttura o sistema proprio, nell'ambito della stessa proprietà, che permetta un collegamento dello stesso con la pubblica strada sia nel verso verticale che nel verso orizzontale, e quindi l'immobile non ha alcuna possibilità di accesso diretto ed autonomo né dall'esterno né dall'interno del fabbricato, di altra proprietà, che è sottostante il suo piano di calpestio, e che pertanto tale immobile risulta intercluso, isolato e non accessibile ed utilizzabile in modo autonomo né dal proprietario, debitore, nè da terzi, ( Cfr. Allegato n°3.A - foto n°1.A e n°2.A ).-

**2)** Sulla superficie del muro dell'appartamento, di altra proprietà, ubicato sul confine a Sud, sono state realizzate due aperture che affacciano sul lastricato

solare, una finestra dotata anche di infisso a persiana, ed una porta dotata anche di un cancello in ferro con funzione antieffrazione con soprastante mensola sporgente verso il lastricato stesso, per la protezione dagli agenti atmosferici, avente struttura metallica incastrata nel muro e copertura in lastra di materiale plastico.- La suddetta finestra risulta essere a servizio del locale bagno sito nell'appartamento confinante e di altra proprietà, mentre la porta sopra citata consente il collegamento diretto e l'accesso tra il lastricato solare oggetto di perizia ed il pianerottolo di arrivo al piano primo del vano scala del fabbricato confinante, ubicato a Sud, di altra proprietà, e che costituisce l'accesso dalla Via Dell'Energia ed il collegamento verticale a servizio dell'appartamento posto al piano primo e di altra proprietà.- Inoltre sulla superficie dello stesso muro è stata rilevata anche la presenza di un rubinetto e di un punto luce con plafoniera collegati rispettivamente all'impianto idrico ed all'impianto elettrico dell'appartamento della proprietà confinante, ed inoltre è stata notata la presenza di una struttura con funzioni di stendi biancheria, pienamente funzionante, costituita da montanti in tubi di ferro verniciato collegati da fili metallici, nonché la presenza di un tavolo e di n. 5 poltroncine metalliche dotate di cuscini imbottiti ad uso esclusivo degli abitanti dell'appartamento confinante.- ( Cfr. Allegato n°3.A - foto n°3.A, n°4.A ).-

Lo stato dei luoghi di cui al punto **2)** sopra descritto **non risulta conforme** alle Norme di Legge ed a quanto riportato negli Atti consultati, esaminati dal C.T.U. e depositati presso l'UTC di Fasano, (BR) e presso il Catasto Fabbricati.-

Considerando la natura delle difformità riscontrate trattandosi di realizzazione di opere non computabili in termini di superficie coperta e di volume ma limitatrici del diritto di proprietà occorrerà procedere per rendere tale stato dei luoghi conformi alle Norme di Legge e ripristinare lo stato dei luoghi originario.-

#### **4.3.1.B - Vincoli a carico dell'acquirente .-**

Relativamente al bene pignorato "**Lotto di Terreno**", oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano ( BR ), zona Selva, al Viale Toledo n. 48, ( Cfr. Allegato n°4.B ), che attualmente è allibrato in Catasto Terreni come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 38, Particella n. 779, Qualità Classe : Vigneto 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 2,23, ( Cfr. Allegato n°6.B ed Allegato n°7.B ), dai sopralluoghi effettuati è emerso lo stato dei luoghi di seguito descritto.-

E' stata rilevata la presenza di una diversa destinazione d'uso del bene immobiliare di cui trattasi, e delle strutture presenti ed attinenti a tale uso.-

Attualmente l'immobile risulta essere adibito a viale alberato, non pubblico, dotato di strutture stradali ed impianti tecnologici aventi le caratteristiche costruttive e le dotazioni tecniche ed impiantistiche innanzi dettagliatamente descritte al **punto 4.1.B**, che si sviluppa dal viale Toledo n.48 fino ai cancelli di accesso di n. 2 villette retrostanti, ( Cfr. Allegato n°3.B - foto n°1.B, n°2.B, n°3.B, n°4.B, n°5.B, n°6.B, n°7.B, n°8.B, n°9.B e n°10.B ), e pertanto a servizio di n.2 Lotti di terreno confinanti appartenenti ad altre proprietà, e riportati al C.T. al foglio n.38, part.lle n.778 e n.320).-

Il "**Lotto di Terreno**" di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, ( Cfr. Allegato n° 5.B ed Allegato n° 5.B.N. ),

Lo stato dei luoghi sopra descritto **non risulta conforme** a quanto riportato negli Atti consultati, esaminati dal C.T.U. e depositati presso l'UTC di Fasano, (BR) e presso il Catasto Terreni.-

Tenendo conto della forma geometrica e delle dimensioni del Lotto di Terreno di cui trattasi e considerando la natura delle difformità riscontrate, trattandosi di realizzazioni "*di opere non computabili in termini di superficie coperta e di volume*", e che le stesse opere difformi non risultano in contrasto con le

N.T.A. dello Strumento Urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Fasano, ( Cfr. Allegato n°5.B. ed Allegato n°5.B.N. ), ma il cui utilizzo effettuato da terzi non proprietari può essere limitativo del diritto di proprietà, occorrerà procedere per regolarizzare tale situazione esistente con la formalizzazione sull'uso del bene di cui trattasi e con la presentazione all'U.T.C. dello stesso Comune di una richiesta di Titolo Abilitativo, ( Richiesta di Conformità dello Stato dei Luoghi ), per regolarizzare tale situazione esistente per rendere tale stato dei luoghi conformi alle Norme di Legge.-

#### **4.3.1.C - Vincoli a carico dell'acquirente .-**

Relativamente al bene pignorato "**Lotto di Terreno**", oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano ( BR ), alla Via di Piano di Lottizzazione che è perpendicolare alla Via Gramsci e confinante con la recinzione lato Ovest della Scuola Materna Don Sante sita alla Via Gramsci n.30, ( Cfr. Allegato n°4.C ), e che attualmente è allibrato in Catasto Terreni come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n.36, Particella n.158, Qualità Classe:Uliveto 2, Superficie ha 00.12.83, Reddito Dominicale € 7,29, Reddito Agrario € 4,31, ( Cfr. Allegato n°6.C ed Allegato n°7.C ), che, dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi, risulta essere un terreno agricolo incolto ed in stato di abbandono così come innanzi dettagliatamente descritto al **punto 4.1.C** .-

Il "**Lotto di Terreno**" di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, ( Cfr. Allegato n° 5.C ed Allegato n° 5.C.N. ),

#### **4.3.1.D - Vincoli a carico dell'acquirente .-**

Relativamente al bene pignorato "**Lotto di Terreno**", oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano ( BR ), alla Via Gramsci, ( Cfr. Allegato n°4.D ), e che attualmente è allibrato in Catasto Terreni come segue :

Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n.36, Particella n. 159, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.11.49, Reddito Dominicale € 6,53, Reddito Agrario € 3,86, ( Cfr. Allegato n°6.D ed Allegato n°7.D ), che attualmente risulta essere adibito a viabilità carrabile e relativi marciapiedi, così come innanzi dettagliatamente descritto al **punto 4.1.D. .-**

Il suddetto immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come “ Zona Residenziale di Espansione C2 “ nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano ( BR ), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28 della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.- L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.III n.167 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli



acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ).-

Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità sia del debitore**, per la sua quota di proprietà, che degli altri intestati, ed inoltre **la proprietà del bene pignorato di cui trattasi, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta**, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ), **dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-**

#### **4.3.1.E - Vincoli a carico dell'acquirente .-**

Relativamente al bene pignorato "**Lotto di Terreno**", oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano ( BR ), nei pressi del cancello di ingresso ubicato alla Via Contardo Ferrini n.39, (di fronte al civico n.54), ( Cfr. Allegato n°4.E ), e che attualmente è allibrato in Catasto Terreni come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n.36, Particella n.167, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.00.17, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,06, ( Cfr. Allegato n°6.E ed Allegato n°7.E ), che attualmente risulta essere adibito a porzione di marciapiede pedonale a dotazione della Via Contardo Ferrini, così come innanzi dettagliatamente descritto al **punto 4.1.E. .-**

Il suddetto immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come " Zona Residenziale di Espansione C2 " nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano ( BR ), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con

deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28 della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.- L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.IIIa n.167 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ).-

Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità sia del debitore**, per la sua quota di proprietà, che degli altri intestati, ed inoltre **la proprietà del bene pignorato di cui trattasi, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta**, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ), **dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-**

#### **4.3.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura .-**

**4.3.2.A** Nel Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 Comma 2 C.P.C., è attestato dal Dr. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con studio in Bisignano (CS), Via Moccone n.79, che relativamente all'immobile "**Lastricato Solare**", oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via Dell'Energia, Piano Primo, (Cfr. Allegato

n°4.A), e che attualmente risulta in Catasto Fabbricati allibrato come segue :  
Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, **Foglio n. 21,**  
**Particella n. 469, sub 19,** Categoria Lastrico Solare - (Superficie mq. 95.00),  
intestato dal 10.09.2002 a :

Proprietà per 100/100, (Cfr. Allegato n°6.A  
) , alla data della trascrizione del Pignoramento emergono i seguenti **Atti  
Pregiudizievoli :**

- **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo :** per Tribunale Civile  
di Lecce del 19.02.2008, iscritta in data 25.03.2008 presso l’Agenzia delle  
Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità  
Immobiliare ai nn. 6134/854, in favore di Sede :

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni  
all’unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente  
esecuzione,e per diritti pari a 3/6 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale  
n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

contro :

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all’unità  
negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all’unità  
negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all’unità  
negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,  
e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale n.1,  
( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione,

per la complessiva somma di € 207.000,00 di cui € 160.836,81 per capitale .-  
Annotata di surrogazione, rogata dal notaio Morea Giovanna il 11.11.2009 e  
presentata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brindisi –

Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 23651/3295 il 15.12.2009, in favore di I

- **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale di Fasano del 06.12.2007, iscritta in data 22.09.2008 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 19167/2876, in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, contro ,

per  
diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, per la complessiva somma di € 45.000,00 di cui € 23.113,16 per capitale .-

- **Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale di Brindisi Sez. Dist. Di Fasano del 16.02.2009, iscritta in data 24.07.2009 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14288/2587, in favore di

, per diritti pari a  
1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 2/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, contro : /

per i diritti pari ad 1/6 di piena

proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E), oggetto della presente esecuzione e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione,  
per la complessiva somma di € 130.000,00 di cui € 87.026,62 per capitale .-

- **Pignoramento Immobiliare** : notificato dall'Ufficiale Giud. del Tribunale di Brindisi del 30.06.2009, trascritto in data 16.09.2009 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 17075/11713, in favore di

per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, contro :

per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione.-

- **Pignoramento Immobiliare in rettifica al pignoramento nrp. 11713 del 16.09.2009** : notificato dall'Ufficiale Giud. del Tribunale di Brindisi del 30.06.2009, trascritto in data 05.03.2010 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4019/2593 in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, contro :

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione.-

- **Pignoramento immobiliare** : notificato dall'Uff. Giud. UNEP Tribunale di Brindisi in data 30.03.2018, trascritto in data 20.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6102/4714, in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, ( innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, nei confronti di /

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( denominati A e B ), e per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, ( innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione.-

**4.3.2.B** Nel Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 Comma 2 C.P.C., è attestato dal Dr. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con studio in Bisignano (CS), Via Moccone n.79, che relativamente all'immobile "**Lotto di Terreno**", oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), zona Selva, al Viale Toledo n.48 (Cfr. Allegato n°4.B), e che attualmente risulta in Catasto Terreni allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, **Foglio n.38, Particella n.779**, Qualità Classe : Vigneto 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 2,23 ed intestato dal 10.09.2002 a : /

Proprietà per 100/100, (Cfr. Allegato n°6.B), alla data della trascrizione del Pignoramento emergono i seguenti **Atti Pregiudizievoli** :

- **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale Civile di Lecce del 19.02.2008, iscritta in data 25.03.2008 presso l'Agenzia delle

Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6134/854, in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 3/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

contro : ,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione,

per la complessiva somma di € 207.000,00 di cui € 160.836,81 per capitale .-

Annotata di surrogazione, rogata dal notaio Morea Giovanna il 11.11.2009 e presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 23651/3295 il 15.12.2009, in favore di

- **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale di Fasano del 06.12.2007, iscritta in data 22.09.2008 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 19167/2876, in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, contro

per  
diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, per la complessiva somma di € 45.000,00 di cui € 23.113,16 per capitale .-

- **Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale di Brindisi Sez. Dist. Di Fasano del 16.02.2009, iscritta in data 24.07.2009 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14288/2587, in favore di

, per diritti pari a  
1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 2/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, contro :

per i diritti pari ad 1/6 di piena  
proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà  
sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E), oggetto della presente esecuzione e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1,(innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione,  
per la complessiva somma di € 130.000,00 di cui € 87.026,62 per capitale .-



- **Pignoramento Immobiliare** : notificato dall'Ufficiale Giud. del Tribunale di Brindisi del 30.06.2009, trascritto in data 16.09.2009 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 17075/11713, in favore di

per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, contro :

per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione.-

- **Pignoramento Immobiliare in rettifica al pignoramento nrp. 11713 del 16.09.2009** : notificato dall'Ufficiale Giud. del Tribunale di Brindisi del 30.06.2009, trascritto in data 05.03.2010 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4019/2593 in favore di

A per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, contro :

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione.-

- **Pignoramento immobiliare** : notificato dall'Uff. Giud. UNEP Tribunale di Brindisi in data 30.03.2018, trascritto in data 20.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6102/4714, in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, ( innanzi denominati C, D, E ), oggetto della

presente esecuzione, nei confronti di

per diritti pari a 1/1 di piena

proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( denominati **A e B** ),e per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale **n.2, ( innanzi denominati **C, D, E** ), oggetto della presente esecuzione.-**

**4.3.2.C** Nel Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 Comma 2 C.P.C., è attestato dal Dr. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con studio in Bisignano (CS), Via Moccone n.79, che relativamente all'immobile "**Lotto di Terreno**",oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via di Piano di Lottizzazione che è perpendicolare alla Via Gramsci e confinante con la recinzione lato Ovest della Scuola Materna Don Sante sita alla Via Gramsci n.30, ( Cfr. Allegato n°4.C ), e che attualmente risulta in Catasto Terreni allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, **Foglio n.36, part.IIa n.158**, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.12.83, Reddito Dominicale € 7,29, Reddito Agrario € 4,31, ed è intestato dal 15.06.2007 a:

Proprietà per 1/6, ( Cfr. Allegato n°6.C e Allegato n°7.C ), alla data della trascrizione del Pignoramento emergono i seguenti **Atti Pregiudizievoli** :

- **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale Civile di Lecce del 19.02.2008, iscritta in data 25.03.2008 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6134/854, in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 3/6 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

contro :

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all’unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione,

per la complessiva somma di € 207.000,00 di cui € 160.836,81 per capitale .-

Annotata di surrogazione, rogata dal notaio Morea Giovanna il 11.11.2009 e presentata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 23651/3295 il 15.12.2009, in favore di

contro : ,

- **Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale di Brindisi Sez. Dist. Di Fasano del 16.02.2009, iscritta in data 24.07.2009 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14288/2587, in favore di

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 2/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, contro :

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, A

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E), oggetto della presente esecuzione e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1,(innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione,  
per la complessiva somma di € 130.000,00 di cui € 87.026,62 per capitale .-

- **Pignoramento immobiliare** : notificato dall'Uff. Giud. UNEP Tribunale di Brindisi in data 30.03.2018, trascritto in data 20.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6102/4714, in favore di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, ( innanzi denominati C, D, E ), oggetto della

presente esecuzione, nei confronti di .

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( denominati **A e B** ),e per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale **n.2, ( innanzi denominati **C, D, E** ), oggetto della presente esecuzione.-**

**4.3.2.D** Nel Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 Comma 2 C.P.C., è attestato dal Dr. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con studio in Bisignano (CS), Via Moccone n.79, che relativamente all'immobile "**Lotto di Terreno**",oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via Gramsci, ( Cfr. Allegato n°4.D ), e che attualmente risulta in Catasto Terreni allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, **Foglio n. 36, Particella n. 159**, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.11.49, Reddito Dominicale € 6,53, Reddito Agrario € 3,86, ed è intestato dal 15.06.2007 a:

- **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale Civile di Lecce del 19.02.2008, iscritta in data 25.03.2008 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6134/854, in favore di

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati **A e B** ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 3/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati **C, D, E** ), oggetto della presente esecuzione,

per la complessiva somma di € 207.000,00 di cui € 160.836,81 per capitale .-  
Annotata di surrogazione, rogata dal notaio Morea Giovanna il 11.11.2009 e presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 23651/3295 il 15.12.2009, in favore di

- **Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale di Brindisi Sez. Dist. Di Fasano del 16.02.2009, iscritta in data 24.07.2009 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14288/2587, in favore di

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 2/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, contro :

per la complessiva somma di € 130.000,00 di cui € 87.026,62 per capitale .-

- **Pignoramento immobiliare** : notificato dall'Uff. Giud. UNEP Tribunale di Brindisi in data 30.03.2018, trascritto in data 20.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6102/4714, in favore di

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, ( innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, nei confronti di ,

per diritti pari a 1/1 di piena

proprietà sui beni all'unità negoziale n.1. ( denominati **A e B** ),e per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2. ( innanzi denominati **C, D, E** ), oggetto della presente esecuzione.-

**4.3.2.E** Nel Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 Comma 2 C.P.C., è attestato dal Dr. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con studio in Bisignano (CS), Via Moccone n.79, che relativamente all'immobile "**Lotto di Terreno**",oggetto della presente Relazione di Perizia, sito nel Comune di Fasano, (BR), nei pressi del cancello di ingresso ubicato alla Via C. Ferrini n.39, (di fronte al civico n.54), (Cfr. Allegato n°4.E), e che attualmente risulta in Catasto Terreni allibrato come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, **Foglio n. 36, Particella n.167**, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.00.17, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,06, ed è intestato dal 15.06.2007 a :

alla data  
della trascrizione del Pignoramento emergono i seguenti **Atti Pregiudizievoli** :



- **Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale Civile di Lecce del 19.02.2008, iscritta in data 25.03.2008 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6134/854, in favore di |

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati **A e B** ), oggetto della presente esecuzione,e per diritti pari a 3/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati **C, D, E** ), oggetto della presente esecuzione,

per la complessiva somma di € 207.000,00 di cui € 160.836,81 per capitale .-  
Annotata di surrogazione, rogata dal notaio Morea Giovanna il 11.11.2009 e presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 23651/3295 il 15.12.2009, in favore di

- **Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** : per Tribunale di Brindisi Sez. Dist. Di Fasano del 16.02.2009, iscritta in data 24.07.2009 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14288/2587, in favore di

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, (innanzi denominati A e B), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 2/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, contro :

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione,

per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, (innanzi denominati C, D, E), oggetto della presente esecuzione e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1,(innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione,  
per la complessiva somma di € 130.000,00 di cui € 87.026,62 per capitale .-

- **Pignoramento immobiliare** : notificato dall'Uff. Giud. UNEP Tribunale di Brindisi in data 30.03.2018, trascritto in data 20.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6102/4714, in favore di |

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.1, ( innanzi denominati A e B ), oggetto della presente esecuzione, e per diritti pari a 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2, ( innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione, nei confronti di

per diritti pari a 1/1 di piena

proprietà sui beni all'unità negoziale n.1. ( denominati A e B ),e per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà sui beni all'unità negoziale n.2. ( innanzi denominati C, D, E ), oggetto della presente esecuzione.-

#### **4.3.3 - Altre informazioni per l'acquirente .-**

**4.3.3.A** - Dai riscontri ipo - catastali effettuati presso i competenti uffici è risultato che il bene pignorato "**Lastricato Solare**" sito nel Comune di Fasano, (BR), alla Via Dell'Energia, attualmente di proprietà del sig. è allibrato in Catasto Fabbricati come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 21, Particella n. 469, sub 19, Categoria Lastrico Solare.- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15.06.2015 protocollo n.BR0092080 in atti dal 15.06.2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE ( n. 51932.1/2015 ).- ( Superficie mq. 95.00 ).- Lo stesso immobile è intestato dal 10.09.2002 a :

Proprietà per 100/100.- Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 42743 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2480.3/2003).- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico : ,

proprietà per 1000/1000 fino al 10.09.2002.- Dati derivanti da impianto meccanografico, ( Cfr. Allegato n°7.A ).-

I dati suddetti sono stati desunti :

1 ) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043400 del 04 / 07 / 2018, ( Cfr. Allegato n° 7.A ),

2 ) dalla planimetria catastale, ( Cfr. Allegato n°8.A ).-

Attualmente lo stato dei luoghi, rilevato dal C.T.U. nel corso dei sopralluoghi effettuati, (Cfr. Allegato n°15), risulta difforme rispetto a quanto sopra riportato

sia negli elaborati depositati presso l'UTC, (Cfr. Allegato n° 12 ) e presso il Catasto Fabbricati

**4.3.3.B** - Dai riscontri ipo - catastali effettuati presso i competenti uffici è risultato che il bene pignorato **"Lotto di Terreno"** sito nel Comune di Fasano (BR), zona Selva, al Viale Toledo n. 48, attualmente di proprietà del sig.

è allibrato in Catasto Terreni come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 38, Particella n. 779, Qualità Classe : Vigneto 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 2,23 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 16.03.1970 in atti dal 27.08.1991 ( n. 5381.F01/1983 ).- Lo stesso immobile è intestato dal 10.09.2002 a : /

Proprietà per 100/100.- Dati derivanti da : DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002, protocollo n. 4276 I in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2481.2/2003).- -Situazione degli intestati dal 12.07.1983: /

proprietà per 1000/1000 fino al 10.09.2002.- Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12.07.1983 Voltura in atti dal 27.08.1991 Repertorio n.44297 Rogante ██████████ Sede : Fasano Registrazione : Sede : Ostuni Volume : 175 n. 2883 del 20.07.1983 (n. 5381.1/1983).-

-Situazione degli intestati relativi ad atto del 16.03.1970 (antecedente all'impianto meccanografico) :

fino al 12.07.1983.- Dati derivanti da: Frazionamento del 16.03.1970 in atti dal 27.08.1991 Registrazione: (n.5381.F01/1983), ( Cfr. Allegato n°7.B ).-

I dati suddetti sono stati desunti :

1 ) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043398 del 04 / 07 / 2018,

( Cfr. Allegato n° 7.B ),

L'immobile di cui trattasi e sopra descritto è adibito a **viabilità ad uso di terzi** ed attualmente **non è** nella piena disponibilità del debitore sig.

**4.3.3.C** - Dai riscontri ipo - catastali effettuati presso i competenti uffici è risultato che il bene pignorato "**Lotto di Terreno**" sito nel Comune di Fasano (BR), alla Via di Piano di Lottizzazione che è perpendicolare alla Via Gramsci e confinante con la recinzione lato Ovest della Scuola Materna Don Sante sita alla Via Gramsci n.30, ( Cfr. Allegato n°4.C ), è allibrato in Catasto Terreni, con situazione dell'Immobile dal 25.05.2007, come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n.158, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.12.83, Reddito Dominicale € 7,29, Reddito Agrario € 4,31 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).-

Lo stesso immobile è intestato dal 15.06.2007 a:

Proprietà per 1/6.- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15.06.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09.07.2007

Repertorio n. 73519 Rogante Morea Giovanna Sede Fasano Registrazione :  
Sede : DONAZIONE ACCETTATA (N.9101.1.2007).-

-Situazione intestati dal 25.05.2007 :  
proprietà per 3/6 fino al 15.06.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 15.06.2007,

Proprietà per 1/6 fino al

15.06.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 15.06.2007.- Dati derivanti da :  
Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n.BR029032 in atti dal 25.05.2007  
Registrazione : (n.129032.1/2007).-

-Situazione intestati dal 10.09.2002 :  
proprietà per 3/6 fino al 25.05.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 25.05.2007,

Proprietà per 1/6 fino al

25.05.2007,

Proprietà per 1/6 fino al 25.05.2007.- Dati derivanti da :  
DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10.09.2002,  
protocollo n. 42761 in atti dal 10.03.2003 Registrazione UR Sede OSTUNI  
Volume: 522 n.50 del 07.03.2003 (n.2481.2/2003).-

-Situazione intestati dal 03.11.1995 :  
proprietà per 1/2 fino al 10.09.2002,

e  
proprietà per 1/2 fino al 10.09.2002.- Dati derivanti da : Frazionamento del  
03.11.1995 in atti dal 03.11.1995 Registrazione : (n.5218.1/1995).-

-Situazione intestati dal 07.02.1976 :  
proprietà per 1/2 fino al 03.11.1995,

e

proprietà per ½ fino al 03.11.1995.- Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07.02.1976 Voltura in atti dal 31.10.1985 Repertorio n. 28013 Rogante ██████████ Sede Fasano Registrazione: UR Sede Ostuni Volume : 152 n. 596 del 19.02.1976 (n. 128776).-

I dati suddetti sono stati desunti :

1 ) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043399 del 04 / 07 / 2018, ( Cfr. Allegato n° 7.C ),

2 ) dallo stralcio catastale, rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043394 / 2018 del 04 / 07 / 2018, ( Cfr. Allegato n° 6.C ).-

Il "**Lotto di Terreno**" di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, ( Cfr. Allegato n° 5.C ed Allegato n° 5.C.N ), ed attualmente risulta essere un terreno agricolo in stato di abbandono così come innanzi dettagliatamente descritto al **punto 4.1.C. .-**

Il suddetto immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, per la sua quota di proprietà, e degli altri intestati.-

**4.3.3.D** - Dai riscontri ipo - catastali effettuati presso i competenti uffici è risultato che il bene pignorato "**Lotto di Terreno**" sito nel Comune di Fasano (BR), alla Via Gramsci, ( Cfr. Allegato n°4.D ), è allibrato in Catasto Terreni, con situazione dell'Immobile dal 25.05.2007, come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n. 159, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.11.49, Reddito Dominicale € 6,53, Reddito Agrario € 3,86 .- Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).-

Lo stesso immobile è intestato dal 15.06.2007 a :

Dati derivanti da : VOLTURA D'UFFICIO del 15.06.2007, protocollo n. BR0206031 in atti dal 25.07.2007 Registrazione: Sede: VERIFICA VOLTURA DA MOD. UNICO 9101/07 ( n. 6936.1/2007 ).-

Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 15.06.2007 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 09.07.2007 Repertorio n. 73519 Rogante [REDACTED] Sede FASANO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 9101.1/2007).-



I dati suddetti sono stati desunti :

- 1 ) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall ' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043400 del 04 / 07 / 2018, ( Cfr. Allegato n° 7.D ),
- 2 ) dallo stralcio catastale, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043394 / 2018 del 04 / 07 / 2018, ( Cfr. Allegato n° 6.D ).-

Il "**Lotto di Terreno**" di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, ( Cfr. Allegato n° 5.D ed Allegato n° 5.D.N ), ed attualmente

risulta essere adibito a viabilità carrabile e relativi marciapiedi, così come innanzi dettagliatamente descritto al **punto 4.1.D. .-**

Il suddetto immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come “ Zona Residenziale di Espansione C2 “ nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole della III° Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano ( BR ), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28 della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.- L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.IIIa n.159 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ).-

Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità**

**sia del debitore**, per la sua quota di proprietà, che degli altri intestati, ed inoltre **la proprietà del bene pignorato di cui trattasi, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta**, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ), **dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-**

**4.3.3.E** - Dai riscontri ipo - catastali effettuati presso i competenti uffici è risultato che il bene pignorato **“Lotto di Terreno”** sito nel Comune di Fasano (BR), alla Via Contardo Ferrini, nei pressi del n.39, ( Cfr. Allegato n°4.E ), è allibrato in Catasto Terreni, con situazione dell'immobile dal 25.05.2007, come segue : Comune di Fasano (Codice: D508), Provincia di Brindisi, Foglio n. 36, Particella n. 167, Qualità Classe : Uliveto 2, Superficie ha 00.00.17, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,06 .-

-Dati derivanti da : Frazionamento del 25.05.2007 protocollo n. BR0129032 in atti dal 25.05.2007 (n.129032.1/2007).-

-Dati derivanti da : VOLTURA D'UFFICIO del 15.06.2007, protocollo n. BR0206031 in atti dal 25.07.2007 Registrazione: Sede: VERIFICA VOLTURA DA MOD. UNICO 9101/07 ( n. 6936.1/2007 ).-

-Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 15.06.2007 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 09.07.2007 Repertorio n. 73519 Rogante [REDACTED] Sede FASANO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 9101.1/2007).-

I dati suddetti sono stati desunti :

1 ) dal Certificato di Visura Storica per immobile, rilasciato dall ' Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043401 del 04 / 07 / 2018, ( Cfr. Allegato n° 7.E ),

2 ) dallo stralcio catastale, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Brindisi giusta richiesta n° BR0043394 / 2018 del 04 / 07 / 2018, ( Cfr. Allegato n° 6.E ).-

Il "**Lotto di Terreno**" di cui trattasi è sottoposto al Vincolo di Destinazione di Uso Urbanistico di cui alle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Fasano, ( Cfr. Allegato n° 5.E ed Allegato n° 5.E.N. ), ed attualmente risulta essere adibito a porzione di marciapiede pedonale a dotazione della Via Contardo Ferrini nei pressi del civico n.39, così come innanzi dettagliatamente descritto al **punto 4.1.E. .-**

Il suddetto immobile fa parte delle aree che ricadono nel comparto n. 11 del territorio del Comune di Fasano Centro e che sono tipizzate come " Zona Residenziale di Espansione C2 " nel vigente P.R.G., e pertanto, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico vigente i proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno presentato, presso l'UTC del Comune di Fasano, un Progetto di Lottizzazione, (Cfr. Allegato n°9.D.1), inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti Norme di Legge Statali e Regionali.- Il suddetto progetto di Lottizzazione ha

riportato il parere favorevole della III<sup>o</sup> Commissione Consiliare Permanente del Comune di Fasano ( BR ), nella seduta del 31.03.2005, ed inoltre con deliberazione n. 88 del 21.07.2006 il Consiglio Comunale del Comune di Fasano), ha approvato lo stesso Progetto di Lottizzazione comprendente elaborati grafici unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art. 28 della Legge n.1.150/42 così come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 56 / 80, art. 28 .- Gli stessi proprietari dei terreni, ( lottizzanti ), hanno dichiarato e stipulato con il Comune di Fasano in data 29.07.2008, con Atto per dott. Giovanna Morea notaio in Fasano (BR), una Convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in Zona Residenziale di Espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.-

L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. Foglio n.36, part.IIa n.167 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione, (Cfr. Allegato n°9.D.2 ).-

Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità sia del debitore**, per la sua quota di proprietà, che degli altri intestati, ed inoltre **la proprietà del bene pignorato di cui trattasi, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta**, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ), **dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-**

#### **4.4 - Criteri e metodi di stima**

Fermi restando la individuazione dei beni come innanzi riportato nei **capitoli 3.2 e 3.4** e la loro descrizione di cui ai **capitoli 4.1 e 4.3.3**, capitoli che qui si abbiano per interamente ripetuti, per la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi, si deve procedere alla scelta del metodo di stima, che deve essere idoneo a ricostruire il relativo tipo economico mediante

la individuazione delle condizioni di fatto da cui muovere per poter eseguire i calcoli di stima .-

I procedimenti di stima più idonei per poter esprimere un giudizio di valore su un bene immobile comportano sempre una previsione, in vista di un determinato atto economico, per conoscere tutti gli elementi su cui impostare poi l'operazione di stima vera e propria .-

Le operazioni di stima di un bene economico consistono nella determinazione di una definita quantità di denaro che in determinate particolari condizioni può ritenersi equivalente al bene economico in esame .- Al variare delle condizioni economiche generali e delle specifiche esigenze dei soggetti interessati la quantità di denaro da considerare equivalente al bene stesso può variare sensibilmente e quindi l'operazione tesa ad esprimere il valore di un bene economico comporta la traduzione in termini monetari dell'utilità attribuita, in un particolare momento ed in specifiche condizioni, al bene economico oggetto di stima .- Definito l'aspetto economico del bene di cui trattasi si procede alla determinazione del " più probabile prezzo " a cui lo scambio potrà avvenire mediante la comparazione con i prezzi che contemporaneamente e con maggior frequenza si sono verificati su quel particolare mercato per beni aventi caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima .-

Per espletare operazioni di stima caratterizzate da sufficiente grado di oggettività è necessario individuare e scegliere in modo rigoroso le analogie tra i beni che possono rappresentare elementi di confronto ed i beni per i quali si vuol determinare il " più probabile valore di mercato " .-

Quindi, al fine di una corretta valutazione dei beni oggetto di stima, è indispensabile che i beni da scegliere come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con il bene oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare " mercato omogeneo " del quale il bene

in esame fa parte .- Pertanto il valore di un immobile viene determinato anche mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile tenendo conto delle caratteristiche proprie del bene di cui trattasi.-

1 ) Considerando beni consistenti in **fabbricati o porzioni (parti) di un fabbricato**, come nel caso in esame di un " **Lastricato Solare** " il cui mercato segue un andamento strettamente locale, il criterio di stima con procedimento sintetico è il più probabile valore di mercato, tenendo conto, per l'immobile in esame, della superficie interessata, delle caratteristiche di ubicazione, costruttive e tipologiche, età dell'edificio su cui è posto, caratteristiche architettoniche e strutturali dello stesso, collegamenti ed affacci sulla viabilità pubblica, tipologia e condizioni statiche delle strutture, e possibilità di sopraelevazione con costruzione di eventuale volumetria.-

2 ) Per quanto concerne invece i " **Lotti di terreno** " ubicati nelle Zone Edificabili secondo Norme di Strumenti Urbanistici vigenti, il più probabile valore di mercato di tali immobili viene influenzato dal tipo di Destinazione di Uso degli stessi immobili relativamente alla Zona Urbanistica nella quale sono inseriti ed i procedimenti di stima adottabili per determinare ed attribuire il suddetto più probabile valore di mercato possono utilizzare sia metodi analitici che sintetici.- Il procedimento di stima analitico o per capitalizzazione del reddito sarebbe un criterio valido se le condizioni economiche rispecchiassero quelle di equilibrio economico che detto procedimento di stima ipotizza.- Ma per la determinazione del valore dei Lotti di Terreno di cui trattasi lo scrivente ritiene di non poter applicare il metodo di stima analitico perché tale metodo presuppone una determinazione di valori venali in uno stato di ordinarietà di mercato, il che, considerato il difficoltoso momento che l'economia ed il settore edile in particolare attraversa da vari anni, è impossibile in quanto esclude la realtà di dati certi, costanti e perpetui .- Pertanto, ritenendo opportuno non prendere in considerazione il suddetto metodo di stima, lo scrivente C.T.U. applicherà il



metodo di stima per via sintetica attuando il procedimento della cosiddetta stima comparativa consistente, ove possibile, nel valutare il bene oggetto di stima per confronto con altri beni simili per caratteristiche intrinseche, ( ubicazione, destinazione urbanistica, forma, estensione, esistenza o meno di servitù sia attive che passive, esistenza o meno di opere, strutture e servizi urbani utili per un migliore utilizzo del Lotto di Terreno di cui trattasi e che costituiscono un fattore intrinseco di indubbia utilità che condiziona il valore del Lotto di Terreno in esame ), ed estrinseche, ( distanza dalle zone commerciali e dal centro storico, nell'ambito dello stesso mercato oppure in un mercato ad esso assimilabile utilizzando noti valori di compravendita di questi Lotti di Terreno ed esistendo parametri tecnici, ( superficie, volumetria realizzabile, indici di fabbricabilità, vincoli, ecc. ), o economici, ( canone di affitto immobili, ecc. ), in comune tra il Lotto di Terreno oggetto di stima ed i Lotti di Terreno presi a confronto.-

#### **4.5 - Conteggi di stima sintetico – comparativa .**

Il computo ( processo ) estimativo, e quindi la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, dei beni di cui alla presente relazione peritale, risulta da una indagine necessariamente svolta al fine di accertare l'andamento del mercato attuale per gli stessi beni .-

L'indagine e la raccolta dei dati occorrenti per questo caso sono stati condotti presso gli Uffici pubblici immobiliari, studi notarili, uffici di associazioni di imprese costruttrici ed operatori economici della zona interessata, uffici tecnici e conoscenze dirette, ricercando prezzi e valori attribuiti ad immobili simili a quelli di cui trattasi, ( fabbricati e Lotti di terreno edificabile ), nelle compravendite, donazioni e successioni avvenute nello stesso ambito comunale e nella stessa zona nell'ultimo periodo.- Inoltre sono state consultate anche le maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, dalle quali sono state attinte le notizie relative alla offerta, e, richiesta di fabbricati e di Lotti di

terreno di tipo simile a quelli oggetto di perizia ed aventi simile destinazione d'uso per il fabbricato e simile destinazione d'uso per i Lotti di terreno edificabile, nella stessa zona .-

Sono state consultate anche riviste specializzate quali il Consulente Immobiliare Sole 24 Ore - Mercato ed investimenti - Quotazioni dell'ultimo periodo disponibile, si è tenuto conto anche dei valori in atto, redatti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio per pubblica utilità ed è stato preso in esame quanto in essi riportato .-

Dall'esito di tali ricerche e tenuti presenti essenzialmente, per il Lastricato Solare le caratteristiche sopra riportate ai punti **4.1.A** e **4.3.3.A**, e per i Lotti di Terreno le caratteristiche sopra riportate rispettivamente ai punti **4.1.B**, **4.1.C**, **4.1.D**, **4.1.E**, e, **4.3.3.B**, **4.3.3.C**, **4.3.3.D**, **4.3.3.E**, è stato possibile determinare, considerando anche le caratteristiche e le dotazioni proprie dei beni in esame così come si evincono dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale, un valore medio a metro quadrato di superficie commerciale per il Lastricato Solare ed un valore medio a metro quadrato per ognuno dei Lotti di terreno di cui trattasi.-

I valori medi a metro quadrato come sopra specificati risultano :

- di € 45,00 / mq. , per il Lastricato Solare, **bene pignorato " A "**
- di € 50,00 / mq. , per il Lotto di Terreno, **bene pignorato " B "**
- di € 13,00 / mq. , per il Lotto di Terreno, **bene pignorato " C "**
- di € 50,00 / mq. , per il Lotto di Terreno, **bene pignorato " D "**
- di € 35,00 / mq. , per il Lotto di Terreno, **bene pignorato " E "**

Pertanto :

**1)** considerando la superficie commerciale del **Lastricato Solare, bene pignorato " A "**, innanzi specificata, ( Cfr. Allegato n° 7.A, ed Allegato n° 8.A

), che risulta di mq. 95.00, il valore a stima sintetico - comparativa dell'immobile di cui trattasi è pari a :

$$\text{mq. } 95.00 \times \text{€ / mq. } 45.00 \dots\dots\dots = \text{€ } 4.275,00 \text{ .-}$$

Adeguamenti e correzione della stima :

**1.a)** per l'assenza di accessi e di collegamenti con la viabilità pubblica, per il bene in esame, si prevede di effettuare una penalizzazione pari a : - € 500,00.-

**1.b)** Si ritiene che la regolarizzazione urbanistico - amministrativa dell'immobile per la presenza delle aperture sul muro di confine, ( accesso ), non siano da addebitarsi alla proprietà dell'immobile di cui trattasi.

**Valore dell'immobile al netto delle correzioni di stima :**

$$\text{€ } 4.275,00 \text{ - € } 500,00 \dots\dots\dots = \text{€ } 3.775,00$$

**1.c)** abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzicchè sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute :

$$15 \% \text{ del valore netto di stima} = 15 \% \text{ su € } 3.775,00 \dots\dots\dots = - \text{€ } 566,25$$

**Il valore dell' immobile di cui trattasi, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni risulta pertanto di € 3.775,00 - € 566,25..... = € 3.208,75**

**( Euro tremiladuecentotto/75 )**,

**che si arrotonda ad € 3.200,00 .-**

**( Euro tremiladuecento/00 ) .-**

**2)** considerando la superficie del **Lotto di Terreno, bene pignorato " B "**, innanzi specificata, ( Cfr. Allegato n° 7.B ), che risulta di mq. 540.00, il valore a stima sintetico - comparativa dell'immobile di cui trattasi è pari a :

$$\text{mq. } 540.00 \times \text{€ / mq. } 50.00 \dots\dots\dots = \text{€ } 27.000,00 \text{ .-}$$

Adeguamenti e correzioni della stima :

**2.a)** per la regolarizzazione urbanistico - amministrativa dell'immobile comprendente gli importi per oneri e sanzioni da corrispondere al Comune di Fasano per il rilascio del Titolo Abilitativo in sanatoria relativo alle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo ma conformi alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Vigente, ( costruzione della struttura stradale e dei relativi impianti tecnologici, manufatti che non comportano presenza o aumento in termini di superficie coperta e di volumi ), e per le spese tecniche per Onorario, compreso IVA e contributi Cassa Professionale, per la redazione delle pratiche relative alla richiesta del Titolo Abilitativo in Sanatoria e per l'aggiornamento in Catasto della classe catastale dell'immobile di cui trattasi, per le quali è da prevedere un costo complessivo di ..... = € - 2.000,00

**Valore dell'immobile al netto delle correzioni di stima :**

€ 27.700,00 - € 2.000,00 ..... = € 25.700,00

**2.b )** abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzicchè sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute :

15 % del valore netto di stima = 15 % su € 25.700,00 .... = - € 3.855,00

**Il valore dell'immobile di cui trattasi, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni risulta pertanto di € 25.700,00 - € 3.855,00 .... = € 21.845,00**

**( Euro ventunomilaottocentoquarantacinque/00 )**,

**che si arrotonda ad € 22.000,00 .-**

**( Euro ventiduemila/00 ) .-**

**3)** considerando la superficie del **Lotto di Terreno, bene pignorato " C "**, innanzi specificata, ( Cfr. Allegato n° 7.C ), che risulta di mq. 1283.00, il valore a stima sintetico - comparativa dell'immobile di cui trattasi è pari a :

mq. 1283.00 x € / mq. 13.00 ..... = € 16.679,00 .-

Adeguamenti e correzioni della stima : abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzicchè sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute : 15% del valore netto di stima = 15 % su € 16.679,00= - € 2.501,85

Il valore dell' immobile di cui trattasi, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni risulta pertanto di € 16.679,00 - € 2.501,85 ..... = € 14.177,15

( Euro quattordicimilacentosettantasette/15 ),

Il valore della quota di competenza del debitore risulta :

€ 14.177,15 x 1/6 = € 2.362,86

che si arrotonda ad € 2.400,00 .-

( Euro duemilaquattrocento/00 ) .-

4) considerando la superficie del **Lotto di Terreno, bene pignorato " D "**, innanzi specificata, ( Cfr. Allegato n° 7.D ), che risulta di mq. 1149.00, il valore a stima sintetico - comparativa dell'immobile di cui trattasi è pari a :

mq. 1149.00 x € / mq. 50.00 ..... = € 57.450,00 .-

La valutazione dell'immobile di cui trattasi, sopra riportata è riferita allo stato dei luoghi con le infrastrutture realizzate esistenti e rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati ed innanzi dettagliatamente descritte.-

Adeguamenti e correzioni della stima : abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzicchè sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute :

15 % del valore netto di stima = 15 % su € 57.450,00 .... = - € 8.617,50

Il valore dell' immobile di cui trattasi, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni risulta pertanto di € 57.450,00 - € 8.617,50 .... = € 48.832,50

( Euro quarantottomilaottocentotrentadue/50 ),

Il valore della quota di competenza del debitore risulta :

€ 48.832,50 x 1/6 = € 8.138,75

che si arrotonda ad € 8.100,00 .-

( Euro ottomilacento/00 ) .-

L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. del Comune di Fasano Foglio n.36, part.III n.159 è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, (Cfr. Allegato n°9.D.2 ), ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione.- Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità sia del debitore**, per la sua quota di proprietà, che degli altri intestati, ed inoltre **la proprietà del bene pignorato di cui trattasi, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta**, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ), **dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-**

5) considerando la superficie del **Lotto di Terreno, bene pignorato " E "**, innanzi specificata, ( Cfr. Allegato n° 7.E ), che risulta di mq. 17.00, il valore a stima sintetico - comparativa dell'immobile di cui trattasi è pari a :

mq. 17.00 x € / mq. 35.00 ..... = **€ 595,00 .-**

La valutazione dell'immobile di cui trattasi, sopra riportata è riferita allo stato dei luoghi con le infrastrutture realizzate esistenti e rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati ed innanzi dettagliatamente descritte.-

Adeguamenti e correzioni della stima : abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzicchè sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute :

15 % del valore netto di stima = 15 % su € 595,00 ..... = - **€ 89,25**

**Il valore dell' immobile di cui trattasi, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni risulta pertanto di € 595,00 - € 89,25 ..... = € 505,75**

**( Euro cinquecentocinquemila/75 ) .-**

**Il valore della quota di competenza del debitore risulta :**

**€ 505,75 x 1/6 = € 84,29**

**che si arrotonda ad € 85,00 .-**

( Euro ottantacinque/00 ) .-

L'immobile di cui trattasi, riportato al C.T. del Comune di Fasano al Foglio n.36, part.IIIa n.167, è citato al punto 2 di pag. 3 della suddetta Convenzione, (Cfr. Allegato n°9.D.2 ), ed in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile gli acquirenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto dall'art.12 di pag.11 della stessa Convenzione.- Pertanto attualmente tale immobile **non risulta essere nella disponibilità sia del debitore**, per la sua quota di proprietà, che degli altri intestati, ed inoltre **la proprietà del bene pignorato di cui trattasi, nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione suddetta, ( Cfr. Allegato n° 9.D.2 ), dovrà essere trasferita al Comune di Fasano a titolo gratuito .-**

Il VALORE TOTALE degli immobili pignorati di cui trattasi, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni risulta pertanto di :

€ 3.200,00 + € 22.000,00 + € 2.400,00 + € 8.100,00 + € 85,00 .. = € 35.785,00

( Euro trentacinquemilasettecentottantacinque/00 ) .-

Sulla scorta della documentazione in Atti, dei risultati delle ispezioni eseguite, dello stato dei luoghi così come attualmente esistente rilevato, della ubicazione di ognuno degli immobili pignorati, dei vincoli e della Destinazione di Uso reali diversi di ognuno dei Lotti di terreno, nonché, di tutto quanto innanzi documentato nella presente relazione peritale, lo scrivente C. T. U. ritiene che i beni di cui trattasi hanno caratteristiche tali da rendere possibile, opportuno e necessario procedere alla vendita degli stessi beni per lotti distinti e di poter contraddistinguere i cespiti pignorati oggetto di stima in n. 4 Lotti così definiti :

**Lotto "A" :** Lastricato Solare, bene pignorato " A " ,

**Lotto " B " :** Lotto di terreno, bene pignorato " B " ,

**Lotto " C " :** Lotto di terreno, bene pignorato " C " ,

**Lotto "D-E" :** Lotto di terreno, bene pignorato " D " , e, Lotto di terreno,

bene pignorato “ E “ ,

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione di perizia che si compone di n°101 pagine dattiloscritte oltre ai n°10 Allegati sottoelencati, di aver assolto l'incarico ricevuto, e, nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare .-

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati :

**ALLEGATO n° 1** : Verbali di sopralluogo per operazioni peritali.

**ALLEGATO n° 2** : Copie avvisi di invio e di ricevimento delle raccomandate per comunicazione inizio operazioni peritali .

“ n°2.1 : Fotocopie ricevute invio raccomandate.

“ n°2.2 : Fotocopie ricevute avviso di ricevimento raccomandate.

“ n°2.3 : Fotocopie ricevute scontrini parcheggio.

**ALLEGATO n° 3** : Documentazione fotografica con n° 38 foto totali :

“ n°3.A : Lastricato solare, sito in Fasano ( BR ) alla Via dell'Energia e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al foglio n.21, part.IIa 469, sub.19, piano primo; ( con n°4 foto);

“ n°3.B : Appezzamento di Terreno sito in Fasano Selva ( BR ) al Viale Toledo n. 48 e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 38, part.IIa 779; ( con n°10 foto);

“ n°3.C : Lotto di Terreno sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 158; ( con n°10 foto);



- “ **n°3.D** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 159; ( con n.10 foto);
- “ **n°3.E** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 167; ( con n° 4 foto).-

**ALLEGATO n° 4** : Stralci di Google Maps Comune di Fasano :

- “ **n°4.A** : Lastricato solare, sito in Fasano ( BR ) alla Via dell'Energia e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 21, part.IIa 469, sub. 19, piano primo ;
- “ **n°4.B** : Appezzamento di Terreno sito in Fasano Selva ( BR ) al Viale Toledo n. 48 e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 38, part.IIa 779 ;
- “ **n°4.C** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 158 ;
- “ **n°4.D** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 159 ;
- “ **n°4.E** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 167.-

**ALLEGATO n° 5** : Stralci Planimetrici e Norme dello Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Fasano e relativi ad ogni immobile:

- “ **n°5.A** : Lastricato solare, sito in Fasano ( BR ) alla Via dell'Energia e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 21, part.IIa 469, sub. 19, piano primo ;
- “ **n°5.B** : Appezzamento di Terreno sito in Fasano Selva ( BR ) al Viale Toledo n. 48 e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 38, part.IIa 779 ;
- “ **n°5.C** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 158 ;
- “ **n°5.D** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 159 ;
- “ **n°5.E** : Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36,

part.IIa 167.-

**ALLEGATO n° 6 :** Stralci catastali con ubicazione degli immobili :

- “ **n°6.A :** Lastricato solare, sito in Fasano ( BR ) alla Via dell'Energia e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 21, part.IIa 469, sub. 19, piano primo ;
- “ **n°6.B :** Appezzamento di Terreno sito in Fasano Selva ( BR ) al Viale Toledo n. 48 e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 38, part.IIa 779 ;
- “ **n°6.C :** Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 158 ;
- “ **n°6.D :** Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 159 ;
- “ **n°6.E :** Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 167 .-

**ALLEGATO n° 7 :** Visure storiche relative ad ogni singolo immobile :

- “ **n°7.A :** Lastricato solare, sito in Fasano ( BR ) alla Via dell'Energia e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 21, part.IIa 469, sub. 19, piano primo ;
- “ **n°7.B :** Appezzamento di Terreno sito in Fasano Selva ( BR ) al Viale Toledo n. 48 e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 38, part.IIa 779 ;
- “ **n°7.C :** Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 158 ;
- “ **n°7.D :** Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 159 ;
- “ **n°7.E :** Lotto di Terreno sito in sito in Fasano ( BR ) e riportato nel NCT del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 36, part.IIa 167 .-

**ALLEGATO n° 8 :** Planimetria catastale di u.i.u. :

- “ **n°8.A :** Lastricato solare, sito in Fasano ( BR ) alla Via dell'Energia e riportato nel NCEU del Comune di Fasano ( BR ) al Foglio n. 21, part.IIa 469, sub. 19, piano primo .-

**ALLEGATO n° 9 :** Documentazione depositata presso l'UTC di Fasano (BR) :

- “ **n°9.A.1 :** Progetto, Relazione tecnica e Pratica dell'UTC di Fasano (BR) per il fabbricato su cui è ubicato il Lastricato solare,
- “ **n°9.A.2 :** Comunicazioni del Presidente del Consorzio del Porto e dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi relative al fabbricato su cui è ubicato il Lastricato solare,
- “ **n°9.A.3 :** Atti di Concessione per Esecuzione Lavori Edili rilasciati dal Sindaco del Comune di Fasano e notificati, relativi al fabbricato su cui è ubicato il Lastricato solare,
- “ **n°9.D.1 :** Stralci del Progetto del Piano di Lottizzazione ricadente in zona residenziale di espansione C2 del P.R.G. vigente approvato - Comparto n.11.-
- “ **n°9.D.2 :** Copia della Convenzione regolante i rapporti tra Comune e Soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano di Lottizzazione ricadente in zona residenziale di espansione C2 del P.R.G. vigente approvato – Comparto n.11.-

**ALLEGATO n°10 :** Certificato Notarile Attestazione invio copia della Relazione di Perizia al creditore procedente ed al debitore .-

Brindisi li 20 Novembre 2019

IL C. T. U.

---

( Dott. Ing. Teodoro I A I A )

## I N D I C E

1 ) - Premessa .....	pag. 1
2 ) - Quesiti .....	pag. 1
3 ) - Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	pag. 9
3.1. - Generalità .....	pag. 9
3.2 - Individuazione e provenienza dei beni pignorati .....	pag.14
3.3 - Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili .....	pag.24
3.4 - Identificazione catastale degli immobili .....	pag.31
4 ) Stima degli immobili .....	pag. 39
4.1 – Descrizione degli immobili .....	pag. 39
4.2 - Stato di possesso degli immobili .....	pag. 46
4.3 - Vincoli ed oneri gravanti sugli immobili .....	pag. 53
4.3.1 - Vincoli a carico dell'acquirente .....	pag. 53
4.3.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati momento della vendita a cura e spese della procedura .....	pag. 59
4.3.3 - Altre informazioni per l'acquirente . .....	pag. 76
4.4 - Criteri e metodi di stima .....	pag. 87
4.5 - Conteggi di stima sintetico – comparativa . .....	pag. 90
Allegati .....	pag. 97